



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# L'essentiel de la gestion du domaine communal

**Direction de la citoyenneté et de la légalité**

*Bureau des collectivités locales  
et de l'intercommunalité*



## TABLE DES MATIÈRES

<b>Le domaine communal.....</b>	<b>3</b>
Règles communes aux propriétés communales.....	3
Distinction entre domaine public et domaine privé.....	3
<i>Domaine public.....</i>	3
<i>Domaine privé.....</i>	4
<b>Les cessions, acquisitions et échanges.....</b>	<b>5</b>
Cadre général.....	5
<i>Cas particulier des chemins ruraux.....</i>	5
Détermination du prix.....	6
<i>Avis des Domaines.....</i>	6
<i>Cas particulier des cessions à des opérateurs économiques.....</i>	7
Désaffectation et déclassement des biens du domaine public.....	7
<b>L'occupation privative du domaine.....</b>	<b>9</b>
L'occupation privative du domaine privé.....	9
L'occupation privative du domaine public.....	9
<i>Caractéristiques générales.....</i>	9
<i>Redevance.....</i>	10
<i>Cas particulier de l'occupation du domaine public à des fins économiques.....</i>	10
<b>La mise à disposition de biens lors d'un transfert de compétence.....</b>	<b>11</b>
Biens dont la commune est propriétaire.....	11
<i>Cas particulier des zones d'activités économiques.....</i>	12
Biens dont la commune était locataire.....	12
<b>Vos contacts en préfecture et en sous-préfecture.....</b>	<b>13</b>



## LE DOMAINE COMMUNAL

### Règles communes aux propriétés communales

Par rapport à la propriété privée, le droit de propriété de la commune a des caractéristiques spécifiques :

- **L'insaisissabilité** : les voies d'exécution du droit privé ne peuvent pas être mises en œuvre à l'encontre des biens communaux (art. L2311-1 du code général de la propriété des personnes publiques – CG3P) ;
- **L'incessibilité à vil prix** : un bien public ne peut pas être cédé, aliéné ou échangé sans **contrepartie suffisante**.

① L'incessibilité d'un bien public à un prix inférieur à sa valeur vénale (et *a fortiori* à titre gratuit) est un **principe à valeur constitutionnelle** (décision n°86-207-DC du Conseil constitutionnel).

- L'application de la **prescription quadriennale** pour les dettes nées de la gestion du domaine ;
- La possibilité d'émettre des **titres exécutoires** pour recouvrer les créances.

### Distinction entre domaine public et domaine privé

Les propriétés communales sont réparties entre le **domaine public** de la commune et son **domaine privé**.

#### Domaine public

Le **domaine public immobilier** est, de manière générale, constitué des biens :

- affectés à **l'usage direct du public**, ce qui suppose une décision en ce sens (CE 2/11/2015 *Commune de Neuves-Maisons*) ;
- ou affectés à **un service public** et faisant l'objet d'un **aménagement indispensable** à l'exécution de ce service public (art. L2111-1 du CG3P) ;
- ou constituant un **accessoire indissociable** d'un bien du domaine public.

❗ Il existe des dispositions spécifiques pour le **domaine public routier**.

Le **domaine public mobilier** est constitué des biens présentant un **intérêt public** du point de vue de l'histoire, de l'art, de l'archéologie, de la science ou de la technique (art. L2112-1 du CG3P).

### Domaine privé

Le domaine privé est constitué des biens qui **ne relèvent pas du domaine public**. Font également partie du domaine privé, par détermination de la loi :

- les **immeubles à usage de bureaux**, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public (art. L2211-1 du CG3P) ;
- les **réserves foncières** ;
- les **chemins ruraux** (art. L2212-1 du CG3P) ;
- les **bois et forêts** relevant du régime forestier.

## LES CESSIONS, ACQUISITIONS ET ÉCHANGES

### Cadre général

Le **conseil municipal** délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune.

Lorsque la commune souhaite **céder, acquérir ou échanger un bien**, la délibération porte :

- sur le principe de l'opération envisagée ;
- sur ses modalités (de gré à gré ou par adjudication, acte notarié ou acte administratif) ;
- sur le prix ;
- et autorise le maire à signer l'acte.

① Dans le cas d'un acte administratif (art. L1311-13 du CGCT), c'est le **maire** qui **reçoit et authentifie l'acte**. La commune est alors représentée par un adjoint dans l'ordre du tableau.

Seuls peuvent être cédés les biens du **domaine privé** de la commune.



Les biens relevant du **domaine public** de la commune sont **inaliénables** et **imprescriptibles** : ils ne peuvent être **ni vendus ni loués**. Les procédures de désaffectation et déclassement devront obligatoirement être mises en œuvre au préalable (cf page 7).

### Cas particulier des chemins ruraux

Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé communal, il ne s'agit pas de voies communales, mais ils sont ouverts à la circulation du public.

Conformément à l'article L161-10 du code rural et de la pêche maritime, la cession doit être **précédée d'une enquête publique** et d'une **mise en demeure** des propriétaires riverains d'acquiescer les terrains attenants.

📖 Les modalités de réalisation de l'enquête publique sont définies aux articles R161-25 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

## **Détermination du prix**

La cession d'un bien communal à une personne privée (particulier ou entreprise) à un **prix inférieur à sa valeur vénale** n'est possible que dans les conditions suivantes :

- si la cession est justifiée par des **motifs d'intérêt général** ;
- **et** si elle comporte des **contreparties effectives et suffisantes** (CE sect. 3/11/1997 *Commune de Fougerolles*).



Dans les autres cas, la cession à un prix inférieur à la valeur vénale du bien est **illégal**.

## **Avis des Domaines**

L'avis du **pôle d'évaluation domaniale** de la DDFiP des Vosges sur la valeur vénale d'un bien doit être **obligatoirement sollicité** dans les cas suivants :

- **toute cession** ou échange d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une **commune de plus de 2 000 habitants** ;
- **toute acquisition** d'une valeur égale ou **supérieure à 180 000 €** ;
- **toute prise à bail**, sous quelle que forme que ce soit, ayant pour objet la prise en location d'immeubles un loyer annuel, charges comprise, dont le montant est égal ou **supérieur à 24 000 €** ;
- **toute acquisition** par voie d'**expropriation** quelle que soit la valeur.

### **Pôle d'évaluation domaniale de la DDFiP des Vosges**

Téléphone : 03 29 69 25 25

Fax : 03 29 69 25 26

Courriel : [ddfip88.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip88.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Adresse postale :

DDFiP des Vosges

Pôle évaluation domaniale

25 rue Antoine Hurault

88026 EPINAL Cedex



## Cas particulier des cessions à des opérateurs économiques

Une commune peut vendre un bien de son domaine privé à un opérateur économique (entreprise, artisan, SCI, etc.) à condition que la cession s'effectue au **prix du marché**.



Quelle que soit sa strate de population de la commune, une **évaluation de la valeur du bien** doit être sollicitée auprès (art. R1511-4 du CGCT) :

- du **pôle d'évaluation domaniale** de la DDFiP ;
- d'un **expert** en matière d'évaluation de terrains ou de bâtiments, tel un notaire ou un agent immobilier par exemple.

Les communautés de communes et d'agglomération disposent de la compétence en matière **d'aide à l'immobilier d'entreprise** et ont la possibilité d'accorder aux entreprises des rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente, etc.

Cette faculté est limitée aux cas de **création** et d'**extension d'activités économiques**.

## Désaffectation et déclassement des biens du domaine public

Il est possible de « sortir » un bien du domaine public, par deux opérations successives (art. L2141-1 du CG3P) :

- la **désaffectation matérielle** du bien (celui-ci n'étant plus affecté à l'usage direct du public ou à un service public) ;
- le **déclassement**, après constat de la désaffectation, par **délibération**.

### **ⓘ Cas particuliers :**

#### ▪ Les voies communales

La délibération doit être précédée d'une **enquête publique** lorsque l'opération a pour conséquence de porter atteinte aux **fonctions de desserte ou de circulation** assurées par la voie (art. L141-3 du code de la voirie routière).

#### ▪ Les écoles

La délibération ne peut être prise qu'après avoir recueilli l'**avis du Préfet** (art. L2121-30 du CGCT).



## L'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE

### L'occupation privative du domaine privé

Les personnes publiques ont sur leur domaine privé la même **liberté de gestion** qu'une personne privée et peuvent conclure des baux relevant du droit privé (bail d'habitation, bail commercial, bail rural, etc.).



La location d'un bien à un **opérateur économique** ne peut pas être conclue à un prix inférieur au **prix du marché** (cf page 7).

### L'occupation privative du domaine public

#### Caractéristiques générales

L'occupation privative du domaine public est **temporaire, précaire et révocable** (art. L2122-2 et L2122-3 du CG3P).

L'occupation est subordonnée à une **autorisation**, délivrée pour une **durée déterminée** (qui n'est généralement pas renouvelée tacitement), à **titre personnel** (elle n'est transférable à un tiers sans l'accord écrit de la commune).

L'autorisation peut toujours être rapportée pour des **motifs d'intérêt général** (CE 5/02/2009 *association « société centrale d'agriculture... »*) et il n'existe **pas de droit à renouvellement** (CE 25/01/2017 *Commune de Port-Vendres*).

Le titre d'occupation est qualifié de :

	<b>Permis de stationnement</b>	<b>Permission de voirie</b>
<b>Conditions</b>	Pas d'emprise au sol ; Pas de modification de l'assiette du domaine	Emprise au sol ; Travaux modifiant l'assiette du domaine
<b>Exemples</b>	Terrasses de café sur les trottoirs, emplacements réservés aux taxis, présentoirs de journaux, etc.	Établissement de canalisations dans le sol, installation de mobilier urbain, etc.

❗ Le titre accordé peut prendre la forme d'une convention ou d'un arrêté.

## Redevance



L'occupation du domaine public donne obligatoirement lieu au **paiement d'une redevance** (art. L2125-1 du CG3P). Elle ne peut pas être consentie à titre gratuit ou à vil prix (à l'« euro symbolique »).

Les tarifs sont décidés par le **conseil municipal**, en tenant en compte des **avantages de toute nature** procurés au titulaire (art. L2125-3 du CG3P).

Le montant de la redevance varie donc en fonction notamment de l'emprise au sol, du mode d'usage et de la durée d'exploitation, de la valeur commerciale de la voie considérée, etc.

### Cas particulier de l'occupation du domaine public à des fins économiques

Lorsque l'occupation ou l'utilisation du domaine public donne lieu à une **exploitation économique**, la commune doit au préalable organiser une **procédure de sélection** présentant toutes les **garanties d'impartialité et de transparence**, et comportant des **mesures de publicité** permettant aux candidats potentiels de se manifester (art. L2122-1-1 du CG3P).

Par exception, lorsque l'occupation est de **courte durée** ou que le **nombre d'autorisations** disponibles n'est **pas limité**, la commune doit uniquement procéder à une **publicité préalable** (pour permettre la manifestation d'intérêts, et informer les candidats potentiels sur les conditions d'attribution).

① En cas de **manifestation d'intérêt spontanée**, la commune doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente (art. L2122-1-4 du CG3P).

📖 Les articles L2122-1-2 et L2122-1-3 précisent les cas où ces dispositions ne sont pas applicables.

## LA MISE À DISPOSITION DE BIENS LORS D'UN TRANSFERT DE COMPÉTENCE

Dans le cadre d'un **transfert de compétence**, l'article L1321-1 du CGCT précise que celui-ci entraîne de plein droit la **mise à la disposition** de l'intercommunalité des **biens meubles et immeubles** utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de cette compétence.

Cette mise à disposition est constatée par un **procès-verbal** contradictoire qui précise la consistance, la situation juridique, l'état des biens et l'évaluation de la remise en état de ceux-ci.



La mise à disposition est **de plein droit** : elle a lieu même en l'absence de procès-verbal et ni la commune ni l'EPCI ne peuvent s'y opposer.

ⓘ La mise à disposition perdure pendant toute la durée du transfert de compétence, ou jusqu'à désaffectation des biens (art. L1321-3 du CGCT).

### ***Biens dont la commune est propriétaire***

Lorsque la commune était propriétaire des biens mis à disposition, la remise de ces biens a lieu à **titre gratuit** (art. L1321-2 du CGCT).

L'intercommunalité assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion. Elle assure le renouvellement des biens mobiliers. Elle peut autoriser l'occupation des biens remis. Elle en perçoit les fruits et produits. Elle agit en justice au lieu et place du propriétaire.

Elle peut également procéder à tous travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation ou d'addition de constructions propres à assurer le maintien de l'affectation des biens.

L'intercommunalité est substituée à la commune dans ses droits et obligations découlant des contrats (emprunts affectés, marchés publics, etc.). La commune constate la substitution et la notifie à ses cocontractants.

ⓘ La commune demeure **propriétaire du bien** : l'intercommunalité ne peut pas vendre un bien mis à disposition ni prendre des décisions qui excèdent la gestion de ce bien (CE 1<sup>er</sup>/08/2013 *Mme Prades*).

## **Cas particulier des zones d'activités économiques**

Les zones d'activités économiques sont une **compétence obligatoire** des EPCI à fiscalité propre : les parcelles et bâtiments communaux situés sur ces zones sont **mises à disposition de plein droit** de l'EPCI.

La mise à disposition entraîne :

- l'impossibilité pour la commune de vendre ou louer le bien ;
- la limitation de la compétence intercommunale aux actes de gestion, sans possibilité de cession du bien dont elle n'est pas propriétaire.

## **Transfert en pleine propriété**

L'article L5211-17 du CGCT prévoit une procédure de **transfert en pleine propriété** des terrains à l'EPCI afin de permettre leur cession et l'installation d'entreprises.

Les conditions financières et patrimoniales de ce transfert sont décidées par **délibérations concordantes** de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres.

## **Restitution à la commune**

Lorsqu'une commune souhaite disposer d'une parcelle ou d'un bâtiment situé dans une zone pour y installer un équipement, l'intercommunalité peut désaffecter le bien de la compétence « zone d'activité » (cf page 7) et le restituer à la commune. L'EPCI peut également réaliser des divisions parcellaires pour restituer une partie seulement d'une parcelle.

## **Biens dont la commune était locataire**

Lorsque la commune était locataire des biens mis à disposition, l'intercommunalité succède à tous ses droits et obligations (art. L1321-5 du CGCT).

Elle est **substituée à la commune** dans les contrats de toute nature que cette dernière avait conclus pour l'aménagement, l'entretien et la conservation des biens mis à disposition ainsi que pour le fonctionnement des services. La commune constate cette substitution et la notifie à ses cocontractants.

## VOS CONTACTS EN PRÉFECTURE ET EN SOUS-PRÉFECTURE

### **Bureau des collectivités locales et de l'intercommunalité**

- M. Sébastien GUNTHER, chef de bureau – 03 25 30 22 30
- Mme Chantal DA MOTA, adjointe – 03 25 30 22 01
- Mme Sabine NICOMETTE – 03 25 30 52 77 (06 73 70 69 01 le lundi)

### **Sous-Préfecture de Langres**

- Mme Cathy BOIZET, secrétaire générale – 03 25 87 93 40
- M. Benjamin NAHLYJ – 03 25 87 93 37

### **Sous-Préfecture de Saint-Dizier**

- Mme Emmanuelle RENAUD, secrétaire générale – 03 25 56 94 40
- Mme Christelle BERNARDIN – 03 25 56 94 53
- Mme Hélène ZOL – 03 25 56 94 49



Version mise à jour au

**10 juin 2020**

Bureau des collectivités locales et de l'intercommunalité / SN